

Til vedfårene og husnemndene.

Kommunene og husbanklånene.

I dette rundskriv skal en gi en fremstilling av endel spørsmål som har meldt seg når det gjelder kommunenes oppgaver, myndighet og ansvar i forbindelse med lån i Den Norske Stats Husbank. De fleste av de spørsmål en kommer inn på har vært om- tatt før, men en går ut fra at det kan være behov for en mer sammenhengende fremstilling.

En vil først henlede oppmerksomheten på de viktigste lov- bestemmelser, rundskriv m.v. som gjelder dette spørsmål:

Lov om Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946 innehol- der i § 11 bestemmelser om husnemndas sammensetning og i § 14 be- stemmelser om behandlingen av lånsaken i husnemnda. I § 15 er det bestemmelser om behandlingen i takstnemnd, kommunestyre og i Husbanken. § 22 bestemmer omfanget av kommunenes garantiansvar, mens § 23 inneholder bestemmelse om kommunens andel av mulig støtte til lånsøkeren.

I skjema nr. 1 (søknad om byggelån) er tatt inn formular for de vedtak som treffes i husnemnda og kommunestyret (formann- skapet).

Justisdepartementet har i rundskriv til fylkesmennene av 25. juni d.å. gjort inngående rede for de kommunale myndigheters stilling til lånsakene og kommunenes ansvar. I rundskriv av 19. juni d.å. har departementet gitt beskjed om hvilke kommuner som er fritatt inntil videre for å innbetale noe av støtten til bolig- byggingen.

I rundskriv B 2 og B 3 fra Husbanken er omhandlet spørs- målet om forholdet mellom kommunene og byggelånsbankene og det kommunale ansvar.

Forøvrig viser en til 2 brosjyrer, nemlig "Finansieringen av boligproduksjonen", utgitt av Opplysningskomiteen for Gjenreis- ningsarbeidet, og "Lån i Den Norske Stats Husbank etter den midler- tidige overgangsordning", utgitt av Statens Husbank.

.....

Boligspørsmålet er en sak som i like høy grad vedkommer de kommunale myndigheter som statsmyndighetene. Det er det lokale ini- tiativ som er det avgjørende for om det skal komme fart i bolig- byggingen. Uten at de lokale myndigheter går inn for oppgaven vil det ikke lykkes å få boligbyggingen inn i et sunt spor. Dette betyr ikke at kommunen må gå til boligbygging selv. Sålenge rasjoneringen av bygningsmaterialer opprettholdes, vil husnemnda gjennom sin innstil- ling om tildeling av bygningsmaterialer ha avgjørende innflytelse på hvilke bygg som skal komme i gang. Det er videre forutsetningen at husnemnda skal gå aktivt inn for å skaffe nødvendige byggegrunner der hvor et kommunalt initiativ på dette område er påkrevet. Endelig bygger loven om Statens Husbank på forutsetningen om aktiv medvirk- ning fra kommunens side til løsning av finansieringsspørsmålet.

Etter husbankloven må enhver søknad om lån i Husbanken forelegges for vedkommende kommunestyre, det vil i alminnelighet si kommunestyret i den kommune hvor bygget ligger. Det kan ikke bevilges noe lån uten at kommunestyret (formannskapet) har sagt seg enig i det. Dette henger sammen med at hvert husbanklån påfører kommunen en garantiforpliktelse. Dersom lånsøkeren bare får bevilget et ordinært rentebærende lån uten støtte, innskrenker kommunens ansvar seg til at den må bære 1/3 av det tap som måtte oppstå hvis låntakeren misligholder plikten til å betale renter og avdrag. De øvrige 2/3 av tapet bæres alltid av staten. Dersom det også bevilges støtte, må kommunen betale 1/3 av støtten. Det er tenkelig at en del kommuner som er særlig vanskelig økonomisk stillet blir fritatt for sin forpliktelse til å være med på betaling av støtte. Hittil har ingen kommune fått slik fritaking, men endel kommuner har fått beskjed om at de inntil videre er fritatt for å innbetale støttebeløpet.

Kommunen har altså en ubetinget adgang til å hindre at husbanklån blir bevilget. Derimot kan den ikke binde Husbanken med hensyn til størrelsen av lån eller støtte i den enkelte sak, og heller ikke med hensyn til om støtte skal gis. En viser til Justisdepartementets ovennevnte rundskriv av 25. juni 1946 og formularet for kommunestyrets (formannskapet) vedtak på skjema 1 side 4. En må innskjerpe at det ikke må inntas noen begrensning med hensyn til størrelsen av lån eller mulig støtte i kommunestyrets (formannskapet) vedtak i den enkelte sak. Husbanken vil ikke anse seg bundet av slik begrensning, men den kan føre til vanskeligheter og forsinkelser når lånet skal ordnes.

Den omstendighet at kommunen ikke kan binde Husbanken når det gjelder størrelsen av lån og støtte, betyr ikke at den er uten innflytelse på avgjørelsen av disse spørsmål. Det er tvert i mot forutsetningen at Husbanken skal kunne bygge på en tilråding fra husnemnda såvel når det gjelder spørsmålet om hvor stort lån som bør bevilges, som når det gjelder spørsmålet om det bør gis direkte støtte. Husbanken vil legge stor vekt på den oppfatning som på denne måten gjøres gjeldende av de kommunale myndigheter.

Fra enkelte kommuner har det vært klaget over at det er for mange usikre momenter i forbindelse med kommunens ansvar for husbanklånene. En tror betydningen av dette er overdrevet. Det vil jo alltid i lånsaken foreligge søknad om lån til et bestemt beløp og et overslag over byggekostnadene, der som hovedregel bygger på bindende anbud. Lånsaken er gjennomgått av husnemnda og takstnemnda. På grunnlag av disse opplysninger vil kommunen kunne gjøre seg opp en tilstrekkelig sikker mening om hvor stort lån det kan bli spørsmål om. Dermed er også omfanget av kommunens tapsrisiko i alt vesentlig på det rene selv om det kan bli tale om en viss korrigering av lånebeløpet før det endelige lån fastsettes. I praksis vil det heller ikke kunne oppstå særlig stor tvil med hensyn til hvor stor støtte det kan bli nødvendig å gi, når en kjenner inntektsforholdene og byggekostnadene i distriktet. Kommunestyret vil derfor kunne danne seg et i alt vesentlig riktig bilde av hvor store de økonomiske forpliktelser sannsynligvis vil bli. Den usikkerhet som måtte være tilstede den første tiden, vil etterhvert falle bort når en får bedre erfaring både når det gjelder byggekostnadene og Husbankens praksis.

Når det gjelder det nærmere omfang av kommunens ansvar, peker en på følgende:

Det er den store hovedregel at byggelån ytes av en privat aksjebank eller en sparebank, og at dette byggelån så konverteres i

Husbanken når huset er ferdig. Dette vil gjelde på samme måte under den endelige ordning som nå under den midlertidige overgangsordning. Også når Husbanken kommer over i ordinær virksomhet, vil selve byggearbeidet bli å finansiere ved byggelån, vanligvis i en aksje- eller sparebank. Byggelån direkte fra Husbanken blir bare aktuelt dersom det ikke er mulig å få tatt opp byggelån på tilfredsstillende måte i en vanlig bank.

Det tilsagn som Husbanken gir er med andre ord tilsagn om konvertering av byggelånet under den forutsetning at huset blir ferdig. Ferdigrisikoen er hos byggelånsbanken. Da kommunen ikke overtar noen direkte garanti for byggelånet overfor byggelånsbanken, men bare overtar en bestemt tapsrisiko og støtteforpliktelse overfor Husbanken, blir heller ikke kommunens ansvar aktuelt med mindre huset blir oppført i fullt ferdig stand. Husbanklånene påfører altså ikke kommunen noen ferdigrisiko, men bare et begrenset ansvar for de forpliktelser som knytter seg til det faste lån.

Ved fastsettingen av denne ordning har en tatt hensyn både til kommunenes og til bankenes interesser. En har sett det slik at en bør unngå å innvikle kommunene i ansvar i forbindelse med selve byggesakene. Videre har en lagt vekt på at en ikke burde gå de vanlige privatbanker og sparebanker forbi når det gjelder ordningen av disse bankforretninger. En har villet unngå at de offentlige myndigheter under tilsidesetting av bankene skulle overta den vanlige byggelånsvirksomhet.

Etter at denne ordning var satt ut i livet framkom det noen steder ønske om - dels fra bankene, dels fra kommunene - at ferdigrisikoen skulle ligge hos kommunen i stedet for hos byggelånsbanken. Husbanken erklærte til å begynne med (rundskriv B 2) at den ikke uten videre ville stille seg avvisende til et slikt arrangement. Den forbeholdt seg bare i det enkelte tilfelle å ta standpunkt til om den kontroll som kommunen kunne sette inn kunne ansees betryggende. Dessuten pekte den på at byggelånsbanken - når den på denne måte bare fangerte som kassested - ikke burde oppkreve provisjon og ikke mer enn $2\frac{1}{2}$ % rente. (Fra Den Norske Bankforening og Centralforeningen for Norges Sparebanker mottok en en forestilling om at renten burde være 3 %. En forela dette spørsmål for Finansdepartementet som nå har erklært seg enig i Husbankens standpunkt, at renten ikke bør overstige $2\frac{1}{2}$ %).

Imidlertid har dette spørsmål mistet en god del av sin aktualitet, idet Justisdepartementet har inntatt det standpunkt at det ikke vil godta kommunal garanti som går ut over det ansvar som følger av loven om Statens Husbank og av rundskriv A 1. Det godkjenner med andre ord ikke garantivedtak fra kommunen som overfører ferdigrisikoen fra banken til kommunen. Husbanken har erklært seg enig i Justisdepartementets oppfatning av dette spørsmålet. En viser herom til rundskriv B 3.

Samarbeidet mellom Husbanken og de øvrige banker er jo av helt frivillig art. Skulle det vise seg at enkelte banker vil unnslå seg fra å overta disse byggelånsforretninger, vil Husbanken når den endelige husbankordning settes ut i livet, selv overta bevilgningen av byggelån. For kommunene vil det få den konsekvens at også de får sin andel av ferdigrisikoen. En regner imidlertid med at det i det overveiende antall distrikter vil komme i gang et samarbeid med det øvrige bankvesen. De betenkeligheter som visse banker har hatt, vil ytterligere reduseres når den endelige ordning settes ut i livet. Husbanken gir da i den enkelte sak et konverteringstilsagn som gjelder for et bestemt beløp, mens det nå er byggelånsbankene som utmåler størrelsen av byggelånet etter de alminnelige retningslinjer i rundskriv A 1.

Når ferdigrisikoer er hos byggelånsbanken, er det naturlig at den selv ønsker å føre kontroll med byggearbeidet etterhvert som det skrider fram, slik at den kan påse at byggelånet utbetales i takt med arbeidet. Enkelte steder har imidlertid forholdene ligget slik til rette at kommunen har hatt lettere for å overta arbeidet med kontrollen enn banken. En har i så fall ikke hatt noe å innvende mot at banken og kommunen kommer overens om at kommunen sørger for kontrollen. Partene må bare være klar over at kontrollen i så fall føres på bankens vegne og at ordningen ikke innebærer noen overtaking av ferdigrisikoer fra kommunens side. Når banken på denne måte slipper et vesentlig arbeid med byggelånet, er det rimelig at den frafaller provisjonen, mens det overlates til kommunen om den skal oppkreve en tilsvarende godtgjørelse eller frafalle den.

Enkelte steder har det vært behov for å sette låntakerne i stand til å få byggelån til noe høyere lånegrenser enn fastsatt i rundskriv A 1. Det har således vært aktuelt å la kooperative selskaper slippe allerede i byggetiden med et innskudd på 5% av byggekostnadene eller å la byggere av småhus-2-3- og 4-mannsboliger - slippe med et innskudd av 10%. Dette har hittil under den midlertidige ordningen i en del tilfelle vært ordnet slik at kommunen har gitt byggelånsbanken en selvstendig konverteringsgaranti for den del av byggelånet som ligger mellom 90% og 95% av byggekostnadene for kooperative selskaper og mellom 85% og 90% av byggekostnadene for småhus. I alminnelighet vil Justisdepartementet godkjenne en slik kommunal garanti. Når den endelige husbankordning settes ut i livet, vil stort sett behovet for slike sargarantier falle bort.

.....

Før utgangen av året vil Husbankens avdelingsstyrer være trådt i funksjon og takstapparatet være bygget ut. En vil da etterhvert som husene blir ferdige kunne ta til med konverteringen av alle de byggelån som er blitt ordnet under den midlertidige byggelånsordning. Det samme gjelder de byggelån som staten ved Finnmarkskontoret i Harstad har bevilget til den permanente bebyggelse i Nord-Troms og Finnmark. I løpet av november måned vil en sende ut skjema for lånsøkerens søknad om konvertering av byggelånet i Statens Husbank. Det vil bli gitt utførlig instruks om framgangsmåten ved konverteringen. Lånsøkeren vil måtte sette opp en plan over hvordan han mener at den endelige belåningen bør være, og herunder om han mener at det vil bli nødvendig med støtte fra Husbanken. Takstnemnda skal avholde endelig takst med besiktigelse av det ferdige bygg for å kontrollere at huset er oppført i samsvar med planene. Lånsøkeren vil måtte framlegge byggeregnskap. Dersom lånsøkeren søker om støtte, er det forutsetningen at husnemnda skal få seg forelagt saken til uttalelse om støtte bør gis og i tilfelle med hvilket beløp.

Forskjellen mellom den endelige og den midlertidige ordningen vil bestå i at lånsaken etter den endelige ordningen vil bli lagt fram direkte for Husbanken så snart vedtak er truffet i kommunestyret (formannskapet). Husbanken gjør så vedtak om størrelsen av det lån som den er villig til å gi konverteringstilsagn for og om eventuell bevilgning av støtte. Med dette konverteringstilsagn henvender lånsøkeren seg til den lokale sparebank eller privatbank og får byggelånet ordnet der. Den videre behandling av saken blir den samme som har vært praktisert under den midlertidige ordningen.

E r b ø d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johan Hoffmann,

Adm. direktør